

連載
3大不良資産の
問題点を
解決する方法

二重負担相続を 回避するには

株式会社 国土地所
代表取締役
不動産再生プロデューサー

隈 祐二

有効活用のもりでも、多額の借入金をして、収益に見合わない立派すぎる建物を建築してしまつたら……。相続時にその実態が負債に変わる保証債務や貸付金は最終的に相続破産に至る恐ろしい病気です。この病気を発見するにはどうすればよいでしょうか。

借入金による有効活用の
はずが新たな不良資産に

これまで不良資産として代表的な貸宅地を例に挙げて説明して来ました。貸宅地が不良資産と言われるのは、土地を所有しながら自由な使用が困難であり、収益性が低い上、相続時などのようにいざと言う時に、換価性(物納含む)が難しいことが理由です。不良資産と言えば、古アパ

ート・マンション・貸家等があげられてきましたが、これは財産評価や収益性の面からいえば、それほど大きな問題とは言えず、資産の有効活用の面から考えると問題点が大きくなると考えられます。しかしながら、古アパート等の建物明け渡しについて、周辺に空室が増えてきていることや、賃料相場の下落基調にある現在にあつては、以前ほど難しい問題ではなくなつてきています。むしろ有効活用にあつては、多額の借入金をして、収益に見合わない立派すぎる建物を建築されているものの方が問題であり、これが新たな悪い循環を生む事となつています。

コンサルティング技能者等が「借地人や借家人を整理し、多額の借り入れによって賃貸ビル・マンションを建築するプラン」を促進してきました。現在はそのようになってきているのでしょうか？

これは、ある事例ですが、都内JR駅徒歩圏に約200坪の自宅と約300坪(9件)の貸宅地を保有している地主A氏がいました。平成2年地価の上昇がピークを迎えた頃、本人・家族共将来における相続税の心配がでました。金融機関に相談したとこ

ろ、税理士を紹介され、相続にかかる財産診断を実施することになりました。

その時点で相続が起こった場合、約1億2千万円の相続税が掛かるとの結果がでてきました。当時は貸宅地から月額約32万円(年額384万円)の収入があるだけで、子供はサラリーマンで生活資金以外に他に収入がない状態でした。税理士からは「貸宅地の物納は難しいので、底地を売却できなければ、自宅を手放すことになりましたね」との発言がありました。

この状態で相続が発生すれば相続税に窮することは間違いなくと考えていた矢先、金融機関の担当者から提案がありました。その提案とは、①自宅を残すために貸宅地を売却して換金化するか?②借入金をして相続税を掛からなくするか?の選択です。①の場合

合、納税は簡単に済ませることができませんが、相続後に収入がなくなります。②は相続後には高収益財産としてアパート・マンションによる賃貸経営が可能となります。

また、①の場合は、ただ換金化するだけではなく、換金化した資金を株や保険(変額)を購入して資産を増やすという付加価値営業がいついていました。「今後は評価が上昇しよう、相続時には換金化がいつでも可能となりますから、安心です」という担当者のお墨付きもありました。当時は、地主が同族会社等を所有している場合には、その後の資産評価上昇を少しでも抑えるべく、金融機関が法人へ貸し付けをして法人で金融商品を購入するといったことまで、行われていました。

②の場合、借地権を明け渡し等によって整理して、賃貸

アパート・マンション等を建築して、評価の減額と収益の増加を図るといったプランでした。当然地主には金銭的余裕がないため、明け渡し料や建築費は金融機関の借り入れによることとなります。なお、土地所有者(オーナー)が高齢である場合、金融機関は子や同族会社に対して貸付を行い、オーナーの所有土地を担保(抵当権設定等)に入れたり、人為的保証として、オーナーを保証人にする等の措置を講じているケースもあります。

貸宅地を整理し、さらに金融機関からの借入により賃貸マンションを建築

A氏は金融機関の担当者の薦めもあり、確定測量を実施して9件の貸宅地全体を売却、または借地権を買い取りする等で賃貸借関係を一切整理し、更地化できた土地には

借金をしてアパートを建てることとしました。その結果、底地6件(180坪)を1億800万円で売却、借地権3件(120坪)を1億6800万円で購入することになりました。その後、120坪の更地には延床190坪の賃貸マンションを約1億5000万円で建築しました。

A氏が実行した相続対策は①借地権の買取資金(1億6800万円)を金融機関からA氏個人へ融資

②A氏とその長男が各50%出資し、法人を設立、法人がA氏個人の土地を借り、法人名義で金融機関からの借り入れによって賃貸マンションの建築をする。

③底地の売却代金は資金を増やす目的で、A氏から法人へ貸付して、法人が金融機関の上場株式を購入する。それぞれの目的は以下のと

おりです。

①は借金による債務控除

②は法人を活用して、所得

の分散と新たな評価減

(相当地代6%の支払い

による借地権の設定)を

目論む

③株価上昇に伴う資産運用

と所得分散

左の表1を見て下さい。

組み替え前に地代収入28

8万円だったものが金融機関

への借入金返済後600万円

の収入が得られるようにな

り、別途長男は同族会社から

年間240万円の給与を取得

できるようになりました。特

に相続税については、税対策

効果により半額の7500万

円となり、同族法人への貸付

金の返還を受ければ、簡単に

納税が可能となりました。

これは、建築後数年間の状

況でした。賃貸マンションの

収支は表2のとおりです。

空室と賃料下落で状況は

急変、やがて相続が発生

数年後から状況は一変する

事となります。

空室と賃料の値下げにより

収入が減額↓必要経費等の

見直しを行うも削減は困難。

地代の見直しをするも、相当

地代(評価の6%相当額)以下

にはできず(税理士のアドバ

イス)↓法人からA氏に地代

はいったん支払うが、法人は

現金がないため、A氏が法人

へ貸し付け、法人の貸付金が

膨らむ一方↓建物の修繕等

が必要となり、経費が嵩む割

に収入は更に落ち込む↓金

融機関との交渉により返済を

利息分のみとしてもらう↓

悪いことは重なるもので、個

人が法人へ貸し付けて購入し

た金融機関の上場株式が3分

の1程度に値下がり。

このような状況の中、相続

が発生しました。相続人は、

「借入金の返済等大変な状況

ではあるが、相続対策を実施

したため、評価は下がり税金

は発生しない」と考えていま

した。取り敢えず税理士に相

続税申告に備えてもらうた

め、評価を出してもらうこと

としました。税理士の試算は

表3のとおりです。

相続財産の評価および税額

が上がっていることに気づか

れたでしょうか? その理由

は以下のとおりです。

表1

【A氏の組替え前の財産状況】

貸宅地9件	180,000千円
自宅	400,000千円
合計	580,000千円
相続税	150,000千円
(相続人: 3人)	
地代収入	2,880千円/年



【A氏の組替え後の財産状況】

マンション敷地	72,000千円
自宅敷地価格	400,000千円
貸付金	108,000千円
借入金	▲168,000千円
合計	412,000千円
相続税	75,000千円
地代収入	14,400千円/年
(借入金返済 8,400千円)	

表2 賃貸マンションの収支

賃料等収入	27,360,000円
管理費等	▲1,300,000円
固・都税	▲1,200,000円
地代	▲14,400,000円
BK返済	▲8,000,000円
給与(長男)	▲2,400,000円

表3 組替え後の財産状況

マンション敷地	192,000千円
自宅敷地価格	400,000千円
貸付金	168,000千円
借入金	▲128,000千円
合計	▲632,000千円
相続税	▲163,000千円

①マンション敷地について、無理をして相当地代を支払ったにも拘わらず、税理士の勧めによって、会社と個人の関係で税務署に無償返還届出を提出していることと会社の帳簿に借地権が資産計上されていなかった事により、更地評価に対して20%の減額しか受けられないことになった。

②会社の資金繰りにおいて借入金が増えたが、相続税の評価においては貸付金として資産計上となった。

③自宅の評価対策を行わなかったたので、そのままの評価が為された。

相続人は相続税納付と借入金返済という二重の負担を背負うことに！

相続人としては、評価が上がっても納税資金は会社に対する貸付金で十分に納められ

ると思っていました。貸付金の内訳は、1億6800万円の内6000万円は回収困難な会社への貸付金で、残りの1億800万円は会社が株を購入した資金であり、その時点での株価は4000万円弱となっていました。

これでは、貸付金とは名ばかりで、実体的にはほとんどが回収不能な財産となっていました。

結局同族会社が保有する金融機関の上場株式を売却して4000万円を納税用として確保しましたが、残る1億2300万円は延納も賃貸マンション敷地の物納も困難なことから、自宅敷地の一部を売却して納税する事になりました。

その結果、この相続において残った財産は、他の相続人2人が相続した評価額2億7700万円である自宅敷地の

売却後の一部分だけとなりました。残った土地にしても同族会社の賃貸マンション建築資金1億5000万円の共同担保が付着しています。今後会社の賃貸マンション経営が再建できなければ、この土地も借入金の返済に充てられることとなります。

このケースでは相続発生前に個人の財産状況や会社経営を見直しておけば、相続税と負債という二重負担に喘ぐことなく、再生が可能であったと判断されます。

ここ近年、新築ビル・マンション等の供給過多により、既存ビル等においては、家賃の値下げや空室の増加による収入が減額し、これがオーナーにとって頭の痛い問題となつています。特に金融機関からの借入金によって建築している場合、返済を滞らせる訳にはいかないし、所有して

るだけでも掛かる固定資産税等の経費を削ることもできません。今後経年劣化による修繕費が増えてくれば、収入と支出のバランスが崩れて、保有が難しくなる事もあります。

以上が借入金によるビル・マンション等の建築による相続対策後の実状です。

今回ご紹介しましたように、相続時にその実態が負債に変わる保証債務や貸付金は最終的に相続破産に至ることになる恐ろしい病気です。この病気を発見するには、財産の事前診断が欠かせません。不動産も空室や賃料減額が生じれば、お金を掛けてリフォームや転用(コンバージョン)を行います。同じように収益と支出のバランスや相続時の評価等現状の法律に照らし合わせて整備する必要があるのです。

注1 保証債務と相続税評価について

相続税では被相続人が負う借金以外は、債務として認められていません。

保証債務等として保証人となつている場合や担保として不動産を差し入れていても実際に主たる債務者が返済不能に陥り、その効力が保証人に及ぶ又は担保として提供している土地等が抵当権実行されてはじめて、債務控除できることとなります。

ただし、保証人には求償権が残るので、主たる債務者は弁済不可能な破産状態等でない限りなりません。

注2 土地の評価について

100㎡の土地に500Cの路線価が付されている場合、

① 貸宅地評価

貸宅地とは第三者へ建物所

有を目的として賃貸借している土地のことを言います。更地評価額から借地権の評価を控除した底地部分の評価となります。

② 使用貸借評価

子が親の土地を借りて自宅を建築する場合やアパート・マンションを建築する場合は建物所有を目的としても借地権の発生はなく、土地の評価は100%評価となります。

③ 同族会社における借地権設定と底地評価とは？

個人が不動産の管理会社

(同族)を設立し管理を行うケースが多く見受けられますが、個人の土地に会社で借入れをして、建築する等して収益を分散していることがあります。

$$500,000円 \times 100㎡ = 50,000,000円$$

$$500,000円 \times (1-0.7) \times 100㎡ = 15,000,000円$$

この場合土地について一般賃料以下で賃借していれば、土地は使用貸借となり100%評価となります。これは相続対策における評価減の効果を得られませんので、個人として底地評価としたい場合、相当地代方式における賃料設定(評価額の6%相当額)を賃料として会社が個人に支払う必要があります。

また、会社の帳簿上も借地権の資産計上をする必要があります。以下の計算式に基づいて算出した価額を計上します。

ただし、借地権の計上は会社の株価評価の上昇につながる可能性がある

もあることを認識する必要があります。

土地の自用地としての価額×借地権割合×

1 -	実際に支払っている地代の年額	-	通常的地代の年額
	相当の地代の年額	-	通常的地代の年額

また、相当方式による高額な賃料(地代)は、金融機関からの借入金を返済した残金で支払うこととなりますので、かなり負担が大きいです。

私が知りうる事例ではこの地代が払えず、帳簿上はいったん支払い、その後個人が会社へ貸付をすると言った最悪の方法を選択していることもあります。これでは相続時に貸付金の二重負担になります。

「ポイント」

二重負担相続とは

相続時の財産は分割協議等を経て相続人に引き継がれることとなりますが、財産は現金や株・不動産といったプラスの資産だけではありません。

被相続人が生前中に金融機関から為した借入金(マイナ

スの資産)も引き継がなければなりません。一部だけ相続する事はできないのです。

ただし、相続税の計算上は、被相続人本人の借入金等の負債は控除されるので、債務が大きければ相続税はかかりません。

ところが、本人以外の親族等が借入し、被相続人が保証人となったり担保物件の提供をした場合には、一切債務控除されません。

このような債務は保証債務といつて本人の債務ではないので、債務控除してもらえないのです。

例えば子供が親の土地にアパートを借金で建てている場合はどうでしょうか？

親は子の保証人になると共に土地には抵当権が設定されています。アパート経営が借入金返済だけで手一杯と言った状況はよくあることです。

当然土地の賃借料は固定資産税とほぼ同等ぐらいしか払えません。

建物評価≦借入金残額
となつていれば何の問題もないのですが、そのほとんどが、次の式のようになりません。

$$\begin{array}{l} \text{建物評価} + \text{土地評価} \\ \leq \text{借入金残額} \end{array}$$

返済は利息のみにしてあるケースもあるようです。これではいずれ破綻するのは目に見えています。

この状態で相続が発生した場合、一切の債務控除が為されないまま相続税が掛かってきます。

借入金の返済がままならない状態で別途相続税を支払わなければならないし、抵当権等担保権が付されていけば納

税に充てることができないので、結果相続破産となります。

【ポイント2】 将来二重負担相続となるケース

・親の土地を担保提供し、子が金融機関から金銭を借り受ける。

・同族会社が個人の資産を担保に、金融機関から金銭を借り受けて建物を建築する。

・同族会社へ個人が貸付けして建物を建築または株等の投資を行う。

【ポイント3】 保証債務

保証債務とは主たる債務者(債務者本人)の債務の弁済について、本人に返済が困難となったときに代わりに弁済し、保証人は主たる債務者へ求償権なるものが発生するものです。

結果的に主たる債務者が破産すれば、求償権は消滅しますが、債権者に対しては保証人に返済能力がある限り、債務者に代わって弁済する必要があります。

税務上、主たる債務者が破産等して求償権が行使できない状態であれば、相続時の被相続人の財産評価における借入金として、債務控除が可能となります。

また、譲渡税において、保証人の財産を売却して債務の弁済に充てる場合、譲渡税はかかりません(所得税法上の保証債務履行の特例または強制換価手続きに類する取引を適用した場合)。

逆に同族会社や親族の場合、それを行わないことが多いため、相続税や譲渡税を二重に負担することになります。